

Trivsel- & ordningsregler för brf Strandängen i Norrtälje

Detta dokument är ett försök att besvara några av alla funderingar som finns. I informationen finns beskrivningar av begrepp och olika sakfrågor. Men det finns också tankar om förhållningssätt för att skapa bästa möjliga trivsel tillsammans.

Hela dokumentet är uppbyggt i bokstavsordning för att det ska vara lätt att hitta det man letar efter.

I våra föreningsstadgar § 49 pkt 6, framgår att bostadsrättshavaren ska iaktta sundhet, ordning och gott skick och rätta sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar.

Detaljerad beskrivning av ansvar för underhåll och reparation finns i dokumentet ”Vem ansvarar för vad?”.

Innehåll

Andrahandsuthyrning av lägenhet.....	2	Lägenhetsförråd	5
Balkong och uteplats	2	Miljöpolicy	5
Bilar och trafik	2	Ohyra.....	5
Boendeinformation – Anslagstavlan	2	Oljud	5
Boendeinformation – Lägenheten	2	Parkering	5
Brandskydd	2	Reparationer och underhåll i lägenheten.....	6
Cykelförråd	3	Rökning.....	6
Entrédörrar	3	Sopor och avfall	6
Felanmälan	4	Soprummet.....	7
Försäljning av bostadsrätt.....	4	Städning	7
Grillning	4	Säkerhetskranar för vattenavstängning	7
Hemsida.....	4	TV och bredband.....	7
Hissar.....	4	Ventilationen.....	7
Hundar, katter och andra djur.....	5	Ändringar i lägenheten.....	8
Köksfläkt.....	5	Ändringsförteckning	8

Andrahandsuthyrning av lägenhet

För uthyrning i andra hand behöver du styrelsens godkännande. Styrelsen ska lämna tillstånd till uthyrningen om du har beaktansvärda skäl för din begäran och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd till uthyrning ska alltid avse viss tid. Om styrelsen inte ger dig rätt att hyra ut kan du vända dig till hyresnämnden.

Om du hyr ut lägenheten utan föreningens eller hyresnämndens tillstånd kan bostadsrätten förverkas.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader, som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av en kalendermånad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren, som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Balkong och uteplats

Balkonger och uteplatser är vår föreningens ansikte utåt. Fägringen är en stor del av charmen att bo här på Solparksvägen. Husen ser prydligare ut om balkongerna inte används som upplagsplats för redskap m.m. Detta gäller även marklägenheternas uteplatser.

Om vi vill ha blomlåda så sätter vi den på insidan av räcket. Varje medlem i vår förening har ett skötselansvar för växtligheten i sin balkonglåda eller på sin uteplats.

Bilar och trafik

Vi kör på tomgång högst 1 minut.

Vi kör försiktigt inom området, max 30 km/tim.

Boendeinformation – Anslagstavlan

Anslagstavlan vid entrén används för information från styrelsen. Om vi vill förmedla något som boende och sätta upp på anslagstavlan, så skriver du även under med namn och lägenhetsnummer. Styrelse- och medlemsinformation prioriteras på anslagstavlan.

Boendeinformation – Lägenheten

Information om din lägenhet finns beskriven i vita pärmen ”Drift o underhåll brf Strandängen”.

Här finner ni utförlig information, instruktioner och skötselansvisningar till din lägenhet. Varje flik inleds med några sidor allmän skötseltext som oftast följs av leverantörernas egna produktblad. Typ och kulör på exempelvis kakel och tapeter beror på vilka inredningsval som har gjorts och anges därför inte där.

Pärmen tillhör lägenheten varför det är viktigt att den hålls uppdaterad så nästa ägare får rätt information.

Brandskydd

Brandvarnare brandsläckare

Föreningen tillhandahåller brandvarnare till alla lägenheter. Om brandvarnaren av någon anledning inte fungerar är det bostadsrättshavarens ansvar att se till att den fungerar klanderfritt, eller byta ut densamma.



Spärr

För att öppna brandvarnare, tryck in den lilla spärren och vrid samtidigt till vänster. Dammsug och prova brandvarnaren regelbundet, samt vid ev. oönskade larm. Byts ut när varnaren ger ifrån sig korta ljudstötter varje minut. Batteriet går inte att bytas. Kasserad brandvarnare lämnas till anvisad återvinning för små-el. Brandsläckare finns innanför utrymningsdörren (bredvid entrédörren) på entréplanet samt på våning 3 och våning 5.

Utrymningsvägar

Cyklar och mopeder

Cyklar och mopeder ställer vi inte i trapphus eller på våningsplan då de kan hindra en snabb evakuering vid till exempel brand.

Entréer och trapphus

Våra entréer och trapphus är gemensamma områden som utnyttjas av oss alla. Följande gäller så att brandsäkerheten inte åsidosätts:

- utrymningsvägar måste lämnas fria från hindrande föremål
- levande ljus får aldrig vara tända vare sig i entréer eller i trapphusen
- rökning är förbjuden i entréer, trapphus, hiss, eller i källarförråd
- elektriska installationer ska vara godkända av brandmyndighet
- nödvändigt hjälpmedel för funktionshindrade förvarar vi i särskilt utrymme i källaren
- skor, pjäxor eller andra lösa föremål får inte heller förvaras i entréer eller i trapphusen

Brandfarliga varor

I lägenheten får du ha två gasolbehållare som innehåller max fem liter, en som används och en i reserv. Därutöver kan du också förvara som högst 10 liter brandfarlig vätska.

Inglasad balkong eller inglasad uteplats räknas som en del i lägenheten.

På en öppen balkong eller öppen uteplats kan du förvara större flaskor gasol som innehåller max 30 liter vardera (P11). Totalt får du förvara 60 liter gasol på balkongen. Ställ gärna behållarna i ett ventilerat plåtskåp för att skydda dem mot väder och vind. På balkongen kan du också förvara som högst 25 liter brandfarlig vätska.

Det är förbjudet att förvara gasol i källarförråd. Samma regler gäller för brandfarliga vätskor och sprayburkar. Det är inte förbjudet att förvara däck i källarförrådet, men räddningstjänsten anser att det inte är lämpligt.

Ytterligare information från MSB se nedanstående länkar:

Brandfarliga vätskor se: <https://rib.msb.se/Filer/pdf/25569.pdf>

Gasol se: <https://rib.msb.se/filer/pdf/29429.pdf>

Cykelförråd

Föreningen har ett särskilt låst cykelförråd på gården. Där förvarar vi cyklar. Tvåhjuliga barncyklar kan vi även ställa i cykelförrådet men då i cykelstället. Tre- och fyrhjulingar förvaras i det egna förrådet eller i lägenheten.

Entrédörrar

Husens entrédörrar

Husens entrédörrar är låsta med portkod hela dygnet. Skulle inte kodlåset fungera kan du öppna med lägenhetsnyckel då enklast via utrymningsdörren. Entrédörren öppnas och stängs med motordriven dörrstängare. Vi trycker inte på dörren för snabbare öppning/ stängning.

Du ställer bara upp entrédörren tillfälligt för i- och urlastning. En port som lämnas öppen utan tillsyn är en säkerhetsrisk.



Normalt ska vippknappen på dörrstängarens gavel stå i mitten-läget. Vill man tillfälligt ställa upp dörren trycker man in den övre-/nedre delen vid Solparksvägen 13A/-11A. Glöm inte att ställa tillbaka i mitten-läget när du är färdig.

Lägenhetens entrédörr

Extra-nyckel till lägenhetens entrédörr kan beställas via styrelsens nyckelansvarig. Nyckel hämtas sedan hos Norrtälje Låsservice på egen bekostnad. Ta med din ordinarie nyckel då.

För att minimera konsekvensen om man tappar lägenhetsnyckel bör nyckelknippa inte kunna kopplas till dig eller din lägenhet. Undvik därför att t.ex. ha ditt eget namn eller adress på nyckelknippan.

Låset till entrédörren har s.k. ”Klockan 10 serviceläge”. Detta innebär (om du inte kan vara hemma) att vid avtalad service/arbete tar du ur nyckel i serviceläge klockan 10, se vidare i pärmen D & U, under flik 24. I god tid ska servicenyckel hämtas ut av serviceansvarig/ entreprenör hos styrelsens nyckelansvarig. Då måste den legitimeras sig och kvitteras ut nyckeln. Nyckeln återlämnas genast efter att arbetet slutförts.

Felanmälan

Felanmälan görs normalt via styrelsens e-postadress.

Felanmälan för vitvaror, TV, telefon, internet, hiss samt jour, se anslag i entrén.

Försäljning av bostadsrätt

Du kan när som helst sälja din bostadsrätt. Hör av dig till styrelsen i god tid för en besiktning av de delar som föreningen ansvarar för.

Besiktningen sker utan kostnad för dig och oftast av någon i styrelsen. Anmärkningar ska åtgärdas innan försäljning kan ske eller finnas med i ett köpeavtal, där köparen tar på sig ansvar för åtgärd. Om besiktningen visar på brister, ska efterbesiktning göras när de är åtgärdade.

Du eller din mäklare lämnar ett exemplar av köpeavtalet till vår förenings förvaltning tillsammans med en utträdes- och inträdesansökan som medlem.

Endast fysisk person kan beviljas medlemskap. Om köparen inte skulle beviljas medlemskap i föreningen kan köpet inte fullföljas. En köpare får inte bo i lägenheten förrän medlemskap beviljats.

Grillning

Grilla med stor försiktighet, och med så lite obehag som möjligt för dina grannar. Använd i så fall en el-grill. Gasogrill eller kolgrill använder vi inte på inglasad balkong eller inglasad uteplats.

En gemensam grill finns i direkt anslutning till cykelförrådet. Vi står själva för kol och rengör grillen efter användning för allas trevnad.

Hemsida

Länken till föreningens hemsida är: www.brfstrandangen.se

Hemsidan är under uppbyggnad.

Hissar

Våra hissar är anslutna till en larmcentral. Blir du instängd i hissen får du hjälp genom att trycka på alarmknappen.

Hundar, katter och andra djur

Våra hundar och katter är trevliga inslag i området men rör sig inte fritt. I trapphus och liknande utrymmen har vi alltid tillsyn över katter och hundar. Djurägarna ser naturligtvis till att föreningar från katter och hundar inom området avlägsnas omgående. För att undvika nedskräpning på balkonger och uteplatser ska vi inte mata fåglar eller andra djur.

Köksfläkt

Motordriven fläkt får inte anslutas till vår ventilation. Hör av dig till styrelsen vid tveksamhet. Kolfilterfläkt är tillåtet, men frånluften får då inte vara ansluten till föreningens centrala ventilationssystem.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett mindre förråd, som finns antingen i källaren eller ute på gården. För att komma till förrådslokalen krävs att du använder din lägenhetsnyckel. Lås till ditt specifika förråd får du själv hålla med. Ingen materiel får ställas utanför gallerförråden. Detta ska forslas bort av lägenhetsinnehavaren.

Miljöpolicy

Brf Strandängen verkar för ett hållbart boende, där varje medlem känner ansvar för minskad miljöpåverkan i enlighet med såväl regionala som nationella miljömål.

Detta stöds främst genom att:

- hushålla med energi och vatten
- minska det totala avfallet och öka andelen återvunnet avfall
- välja produkter och tjänster som bidrar till en bra miljö
- undvika att använda och hålla ut miljöskadliga kemikalier

Ohyra

Om du får ohyra i lägenhet eller förråd kontaktar du genast styrelsen så hanterar de frågan vidare.

Oljud

Om du störs av ljud från din granne så hör av dig i första hand till denne. Olika ljud stör oss olika mycket beroende av hur vi utnyttjar vår lägenhet. Många är inte medvetna om vilka ljud, som kan störa just deras grannar. Din granne uppskattar därför säkert en direkt kontakt. Hjälper inte detta så hör av dig till styrelsen. Undvik att använda tvättmaskin, torktumlare eller diskmaskin på sena kvällar eller nätter. Visa hänsyn till grannarna genom att inte störa med högljudd radio, TV eller liknande.

Reparationer eller ombyggnadsarbeten i lägenheter, som kan störa närboende, gör vi bara vardagar mellan kl. 08.00 och 19.00 och på lördagar och helgdagar mellan kl. 10.00 och 16.00.

När du vet att du kommer att göra bullrande jobb i din lägenhet under längre tid informerar du dina grannar genom ett anslag i porten i huset, eller genom en personlig kontakt. Se vidare även rubriken ”Reparation och underhåll i lägenhet”.

Parkering

Föreningen tillhandahåller tre typer av parkeringsplatser för bilar – utomhus eller i carport, båda med eluttag samt för MC. Det är ofta kö till dessa. Därutöver flera besöksparkeringar, se nedan.

Större reparationsåtgärder eller biltvätt gör vi inte på våra parkeringsplatser.

Hör av dig till styrelsen innan du tänker välja el- eller laddhybrid-/ plug-in hybrid bil då möjlighet till laddning kan vara begränsad.

Vi parkerar vår MC eller bil endast på markerad parkeringsplats. Parkeringsplats som är svårtillgänglig med hinder på ena sidan (till exempel häck eller räcke). För dessa bör parkering ske med förardörren utåt för att möjliggöra parkering innanför markering.

Ansvaret för att tilldela parkeringsplats har en särskild utsedd person i styrelsen.

Cyklar och andra tillbehör

Cyklar och andra tillbehör får ställas upp mellan vägg och parkerad bil dock så att bilen ryms inom det markerade området. För carport innanför träpelarna.

Besöksparkering

Det finns fyra besöksparkeringar, som får användas av besökare till dig under högst 24 timmar i sträck. Endast bilar får ställas på besöksplatserna. Besöksparkeringen finns mellan våra två hus.

Du som boende ansvarar för att den som besöker dig förstått och accepterat föreningens regler kring besöksparkeringen.

Våra egna fordon får inte ställas på denna parkering.

Uppställning av fordon utanför våra portar

Ett fordon får endast stanna tillfälligt utanför våra portar för i- och urlastning (riktvärde 5–6 minuter).

Fordonet får aldrig ställas så att ambulanser eller annan yrkestrafik hindras i sin verksamhet. Fordon ställs därför väl åt sidan. Det här gäller även för besökande, leverantörer, hantverkare m.fl.

Reparationer och underhåll i lägenheten

Inför en planerad reparation eller underhåll av en lägenhet ska trapphusets övriga medlemmar i god tid informeras om och när detta kommer att ske. Informationen kan med fördel ges genom skriftligt meddelande i övriga medlemmars brevinkast och/eller genom en tydlig information på anslagstavlan i entrén.

Informationen på anslagstavlan ska innehålla: när arbetet beräknas starta och vara avslutat, samt även om påtagligt störande moment eller andra olägenheter kan förekomma. Därutöver namn och telefonnummer till den som är ansvarig och lägenhetsinnehavare.

Vid reparation och underhåll av den egna lägenheten står naturligtvis innehavaren själv för att arbetet genomförs på ett professionellt sätt och att befintliga byggnormer följs. Arbetet bekostas naturligtvis helt av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen äger alltid rätt att få komma in i lägenheten för att vid behov inspektera arbetet. Bostadsrätts-havaren måste medverka så att styrelsen kan få tillträde till lägenheten. Om oklarhet råder rörande något moment i ombyggnaden bör styrelsen tillfrågas innan arbetet genomförs. Dessutom ska styrelsen omedelbart informeras om uppkomna skador. Detta är viktigt för att eventuell reparation ska kunna samordnas med andra arbeten i huset.

Rökning

Med främst hänsyn till brandrisk och olägenhet av tobaksrök är det förbjudet att röka i trapphus, hiss, eller källarförråd. Rökning på balkong/ uteplats samt vid entrén till huset, bör undvikas på grund av att röken kan sugas in i grannars ventilation. Fimpar tar du givetvis själv hand om.

Sopor och avfall

I vårt område har stora ansträngningar gjorts för att vi ska få en möjlighet att källsortera våra sopor, vilket är en mycket stor favör som vi bör vara aktsamma om. Om vi inte strikt följer anvisningarna om vad som får kastas eller inte, riskerar vi att drabbas av böter på tusentals kronor i veckan av kommunen. I värsta fall kan vi bli av med denna förmån.

Ibland kan det vara svårt att välja vilket kärl jag nyttjar. Försök först att om möjligt dela upp det som ska återvinnas i olika materialslag. Ibland är detta inte så lätt, då är grundregeln att sakens huvudsakliga material avgör i vilket kärl man ska välja.

Läs på kärlden vad du får kasta och inte får kasta i kärlet!

Fett från matlagning som hålls ner i diskhon är ett problem eftersom fett stelnar och bildar proppar som kan skapa stopp i avloppsledningarna. *Häll inte fett i diskhon.* Gör istället så här: Låt fett svalna och torka sedan ur stekpannan eller ugnsformen med hushållspapper. Släng pappret i påsen för matavfall. Är det större mängder fett så häll detta i en plastflaska och sedan till brännbart avfall.

Miljöfarligt avfall får inte lämnas i soprummet. Avfall som kemikalier och frätande ämnen, bekämpningsmedel, färgrester, lösningsmedel, m.m. måste lämnas till miljöstation t.ex. Görla Återvinningscentral.

Apoteksvaror av olika typ ska lämnas tillbaka till apotek.

I toaletten ska det bara hamna kiss, bajs och toalettpapper.

Några exempel på föremål som inte ska kastas i toaletten:

- våtservetter (våtservetter tvinnar ihop sig till långa rep som kan fastna i avlopp och pumpstationer)
- kondomer, bindor och tamponger
- bomullspads och örontops
- snus och cigarettfimpar
- hår
- tvättlappar, hushållspapper och pappershanddukar
- plåster

I de stora återvinningskärlen för brännbart avfall kastar du allt brännbart som inte passar i något annat kärl. Brännbart avfall läggs väl förpackade i plastkassar i de stora kärnen. Endast brännbart som ryms i plastkasse läggs här.

Hittar du inget lämpligt område för återvinning så är det nog återvinningscentralen som gäller.

Soprummet

Det är viktigt att vi tillsammans håller ordning i soprummet. Skulle kärlet vara fullt så måste du ta tillbaka soporna och vänta in nästa tömningstillfälle. Vi lägger inte sopor på golvet och förutsätter att någon ”annan” ska frakta dom vidare.

Alla sopor lägger vi i för ändamålet rätt kärl/trådback. För att dessa inte ska fyllas så fort plattar vi t.ex. till kartonger så mycket som möjligt. Grovsopor lägger vi inte i soprummet.

Sophämningsföretagen tömmer endast avfall från kärnen eller trådbackar. Därför måste vi alla hjälpas åt att hålla lokalen fräsch.

Städning

För att underlätta städning av entréer och trapphus så förvarar vi inga skor, pjäxor eller andra lösa föremål där. Vi har heller inga dörmattor utanför vår entrédörr till lägenheten.

Säkerhetskrantar för vattenavstängning

Till lägenheten finns säkerhetskrantar med vilka vattnet (kall- och varmvatten) in till lägenheten kan stängas av. Det finns även säkerhetskrantar för vattenburna radiatorer och tvättmaskin inne i lägenheten. Dessa kranar måste naturligtvis vara lätta att stänga och öppna, varför vi rekommenderar alla medlemmar att informera sig om var kranarna finns, och undersöka om de går att lätt stänga och öppna.

TV och bredband

För att kunna se de fria kanalerna (SVT:s kanaler och TV4) måste du ansluta en box till din TV.

Telias TV- och streamingpaket Start samt TV-box ingår kostnadsfritt. För information, aktivering och felanmälan beträffande tjänsten eller TV-boxen kontaktas Telia på 020-20 20 70 alternativt telia.se/aktivera. För TV-tjänster utöver kostnadsfritt paket och för bredbandstjänster svarar du själv.

TV-boxen tillhör din lägenhet. Du ansvarar för drift och underhåll samt eventuell nyanskaffning av trasig TV-box. TV-boxen överlämnas till köpare vid avflyttning. Föreningens internetoperatör är IP-Only.

Ventilationen

Vi har en ventilation där frånluft styrs av fläktar. Detta innebär att till- och frånluftsventiler inte får ändras eller byggas för. Då kan flödet ändras till nackdel för de boende. Inställningar av ventiler är gjort och kontrolleras i samband med den regelbundna ventilationskontrollen s.k. OVK (Oberoende VentilationsKontroll).

Frånluften är av konventionell typ med evakuering från kök, badrum och toalettutrymme. Vid matlagning kan ventilationen ökas med reglaget på spiskåpan. Öppna då ett fönster eller balkongdörr så det inte blir så stort undertryck i lägenheten. Det är också viktigt att filtret i spiskåpan rengörs ofta.

Tilluften sker via fasadventil vid element i sovrum och vardagsrum. Tilluften passerar då via elementet för att värmas upp och därmed undvika kallras. Framför ventilen finns även ett filter som renar uteluften innan den kommer in i lägenheten. Filtret kan dammsugas vid behov (men inte tvättas). Det är samtidigt viktigt att det finns en luftspalt under innerdörrar där luften kan passera.

Ändringar i lägenheten

Alla förändringar i lägenheten som innebär ingrepp i väggar (som kan påverka hållfasthet kabeldragning m.m.), fast inredning, el, vatten- och avlopp måste alltid godkännas av styrelsen innan arbetet påbörjas. För vissa arbeten måste även godkänt bygglov finnas. Ta därför alltid kontakt med styrelsen i god tid innan arbetet ska påbörjas.

Arbete ska utföras av person/ företag med behörighet och ansvarsförsäkring, så att föreningens försäkringsbolag vid skada kan ställa krav på dennes försäkringsbolag. Vårt försäkringsbolag har rätt att göra detta utan vårt godkännande.

Ändringsförteckning

Datum för utgåvan	Ändringen omfattar
Se första sidan	Redaktionell bearbetning. Avsnitt Boendeinformation - Lägenheten: Ny text. Avsnitt Rökning: Text kompletterad.
2023-08-21	Redaktionell bearbetning. Avsnitt Brandskydd/Brandfarliga varor: Hänvisning för regler om gasol ändrad. Avsnitt Entrédörrar: Hantering av vippknapp. Avsnitt Felanmälan: Ändrat förfarande. Avsnitt Garantier: Avsnittet har utgått. Avsnitt Lägenhetsförråd: Text kompletterad. Avsnitt Parkering: Riktlinjer och omfattning/placering av besöksparkeringar. Avsnittet TV och bredband: Förtydliganden.
2022-03-23	Första utgåvan.

Not: Endast de senaste tre utgåvorna redovisas.